A **Magnasari Sdn Bhd lwn Kerajaan Negeri Perak dan lain-lain**

MAHKAMAH TINGGI (IPOH) — GUAMAN SIVIL NO 22–8 TAHUN 2007
B HASSAN AB RAHMAN PK
23 MEI 2011

C *Prosedur Sivil — Proses pemula — Sama ada proses pemula yang betul digunakan — Permohonan oleh tuan tanah bagi deklarasi bahawa pengambilan balik tanahnya terbatal dan tidak sah — Sama ada tindakan boleh dimulakan menggunakan writ saman — Sama ada tindakan perlu diambil secara semakan kehakiman — Sama ada melibatkan keputusan dalam konteks undang-undang*
D *awam — Sama ada tuntutan plaintif bersifat hak persendirian — Tiada bantahan oleh defendan mengenai proses pemula sejak tindakan mula difailkan*

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Permohonan bagi deklarasi
E *untuk membatalkan pengambilalihan — Pengambilan tanah plaintif untuk tujuan membina jalan akses bagi projek perumahan defendan ketiga di tanah bersebelahan — Sama ada tanah plaintif diambil balik secara sah oleh pihak berkuasa negeri ('PBN') mengikut undang-undang — Kegagalan melibatkan*
F *tuan tanah dalam perundingan — Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah ditubuhkan tanpa cukup komposisi statutorinya — Pengambilan balik tanah bukan untuk public utility tetapi untuk keuntungan defendan ketiga — PBN berniat tidak jujur dan bias — Tindakan PBN tidak munasabah dan melanggari perkara 8 & 13(1) Perlembagaan Persekutuan — Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 3(1)(b), 3A(2), 3A(7), 3C & 3D*

G

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Prosedur — Sama ada PBN mematuhi prosedur statutori dalam Akta Pengambilan Tanah 1960 — Kegagalan melibatkan tuan tanah dalam perundingan — Jawatankuasa Khas Pengambilan
H *Tanah ditubuhkan tanpa cukup komposisi statutorinya — Sama ada pelantikan ahli dari wakil jabatan kerajaan adalah mandatori — Sama ada ketidakpatuhan kepada ss 3A, 3C & 3D Akta Pengambilan Tanah 1960 menyebabkan pengambilan balik tanah ultra vires dan tidak sah*

I *Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Proses pemula — Sama ada proses pemula yang betul digunakan — Permohonan oleh tuan tanah bagi deklarasi bahawa pengambilan balik tanahnya terbatal dan tidak sah — Sama ada tindakan boleh dimulakan menggunakan writ saman — Sama ada tindakan perlu diambil secara semakan kehakiman — Sama ada melibatkan keputusan*

dalam konteks undang-undang awam — Sama ada tuntutan plaintif bersifat hak persendirian — Tiada bantahan oleh defendan mengenai proses pemula sejak tindakan mula difailkan

Plaintif adalah pemilik berdaftar sebidang tanah. Defendan pertama dan defendan kedua adalah pihak-pihak berkuasa negeri (PBN). Tanah plaintif telah ditukar syarat dari 'tanah pertanian' kepada 'untuk didirikan bangunan perniagaan'. Dalam proses penukaran syarat penggunaan tanah tersebut, sebahagian dari tanah plaintif telah diserahkan kepada kerajaan negeri sebagai tanah rezab untuk tujuan pembesaran jalan utama. Pada bulan April 2004 Majlis Perbandaran Manjung ('MPM') telah meluluskan permohonan plaintif untuk membina gerai-gerai sementara di atas tanah plaintif. Defendan ketiga pula telah bercadang mendirikan 12 unit rumah kedai di atas tanahnya yang terletak di bahagian belakang tanah plaintif. Untuk tujuan ini, defendan ketiga ingin mewujudkan suatu jalan akses secara terus dari jalan utama di hadapan tanah plaintif ke tapak pembangunan rumah-rumah kedainya itu, sedangkan dalam pelan yang diluluskan untuknya tidak terdapat jalan akses seperti itu. Maka, defendan ketiga telah pada bulan Ogos 2004 memohon supaya PBN mengambil balik tanah plaintif bagi tujuan membina jalan sebagai laluan keluar masuk ke projek perumahan defendan ketiga. Proses yang dilalui oleh defendan kedua dalam menimbangkan permohonan defendan ketiga ini ialah dengan mengemukakan permohonan tersebut (untuk dinilai kesesuaiannya) kepada Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah ('JKPT') yang ditubuhkan dan yang terdiri dari yang berikut: Setiausaha Kerajaan Negeri ('SUK') selaku pengerusi, Pengarah Tanah dan Galian Negeri ('PTG') selaku setiausaha, pengarah Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN) sebagai ahli, dan pengarah Perancang Bandar dan Desa ('PBD') sebagai ahli. JKPT yang terdiri dari empat anggota tersebut telah bersetuju dan memperakukan kesesuaian cadangan defendan ketiga secara edaran melalui surat bertarikh 19 September 2005. Atas syor defendan kedua dan PTG, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (Majlis) telah meluluskan permohonan defendan ketiga itu berdasarkan s 3(1)(b) Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta'). Lanjutan daripada itu, plaintif telah mengambil tindakan ini melalui writ saman untuk mendapatkan satu deklarasi bahawa keputusan PBN untuk mengambil balik tanahnya adalah terbatal dan tidak sah. Isu-isu yang timbul untuk dibicarakan adalah: (i) sama ada tanah plaintif telah diambil balik secara sah oleh PBN mengikut undang-undang; (ii) sama ada prosedur yang diikuti oleh PBN dalam menimbangkan dan meluluskan permohonan defendan ketiga mematuhi prosedur statutori yang diperuntukkan dalam Akta; (iii) sama ada mahkamah boleh membenarkan remedi yang dipohon oleh plaintif melalui tindakan writ samannya dalam kes ini sedangkan keputusan tersebut dibuat dalam konteks *public law* dan yang melibatkan remedi terhadap tindakan pihak berkuasa awam di bawah undang-undang pentadbiran.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif dengan kos:

(1) Prosedur yang diikuti oleh PBN dalam mengambil balik tanah plaintif

adalah yang tidak mematuhi prosedur statutori mandatori di bawah peruntukan-peruntukan di Bahagian II Akta, khususnya yang menyentuh pertimbangan, penentuan dan tindakan yang mesti dibuat oleh UPEN sebelum membuat pengesyoran kepada JKTP di bawah s 3A(7) Akta (lihat perenggan 18).

(2) Pendapat UPEN bahawa tuan tanah tidak perlu dilibatkan dalam perundingan kerana projek yang akan dilaksanakan oleh defendan ketiga atas tanah itu untuk tujuan awam adalah suatu salah tafsiran undang-undang yang jelas dan tidak patut diterima oleh JKTP dan lebih-lebih lagi Majlis kerana bertentangan dengan kehendak s 3A(2). Ini adalah kerana jelas dari fakta kes bahawa pengambilan balik tanah plaintif adalah untuk *public utility* yang mewajibkan UPEN terlebih dahulu menentukan kewajarannya untuk plaintif turut serta dalam projek, bukan terus membuat keputusan tidak perlu dirundingi (lihat perenggan 32).

(3) Selain dari kegagalan UPEN menjalankan fungsi statutorinya di bawah s 3A(2) Akta, JKTP yang telah mengambil kira perakuan UPEN juga telah ditubuhkan tanpa cukup komposisi statutorinya mengikut ss 3C dan 3D. Ini adalah kerana SUK selaku pengerusi telah tidak menentukan dan melantik wakil dari jabatan kerajaan selain dari UPEN dan Jabatan PBD sebagai ahli. Ini jelas menunjukkan ketidakpatuhan kepada kehendak undang-undang yang diperuntukkan di bawah s 3C(2)(a)(i)–(v). Adanya tanda *conjuntive* diikuti dengan kata penghubung 'and' selepasnya pada s 3C(2)(a)(i)–(iv) ini membawa maksud bahawa pelantikan ahli dari wakil jabatan kerajaan selain dari yang dua yang disebut sebelumnya (UPEN dan PBD) adalah mandatori. Ketidakpatuhan kepada ss 3A, 3C dan 3D oleh UPEN dan SUK, adalah suatu ketidakpatuhan yang serius yang melibatkan prosedur penting yang mesti diikuti. Ketidakpatuhan ini menyebabkan keputusan Majlis untuk mengambil balik tanah plaintif adalah ultra vires, tidak sah dan tidak boleh berkuat kuasa mengikut undang-undang (lihat perenggan 34 & 38).

(4) Alasan keputusan PBN mengambil balik tanah plaintif untuk tujuan *public utility* adalah alasan yang tidak menepati maksud s 3(1)(b) Akta. Pembinaan jalan akses tersebut bukan untuk kemudahan awam tetapi untuk kemudahan dan faedah defendan ketiga dalam usaha untuk menjamin keuntungan projek pembangunannya. Fakta-fakta yang ada, cenderung menunjukkan sikap *bias* (berat sebelah) PBN dalam membantu defendan ketiga tanpa mengambil kira kepentingan dan hak plaintif (lihat perenggan 40).

(5) PBN didapati telah berniat tidak jujur (*acted in bad faith*) dan *bias* dalam keghairahan untuk meluluskan permohonan defendan ketiga hingga gagal mengambil kira bahawa sebahagian dari tanah plaintif sebelum

dikeluarkan hak milik baru pada 22 Disember 1999 telah pun diserahkan kepada kerajaan negeri sebagai tanah rezab untuk tujuan pembesaran jalan utama. Dengan pengambilan balik tanah plaintif yang berbaki ini keseluruhannya yang telah diberikan kelulusan pembangunan telah menjadikan tindakan PBN tidak munasabah dan tidak saksama serta tidak selaras dengan kehendak perkara 8 dan 13(1) Perlembagaan Persekutuan (kerana menafikan hak plaintif untuk memiliki dan menikmati pembangunan atas tanahnya); *Pemungut Hasil Tanah, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang v Ong Gaik Kee* [1983] 2 MLJ 35 (lihat perenggan 43–44).

(6) Tuntutan plaintif ini bukanlah berasaskan sepenuhnya pada prinsip undang-undang awam, sebaliknya ia lebih berasaskan pada hak-hak plaintif dari segi undang-undang sebagai individu sebagaimana yang digariskan dalam Akta yang bersifat hak persendirian berkaitan dengan undang-undang tanah yang sudah tentu melibatkan kuasa pihak berkuasa awam yang diwajibkan mematuhi prosedur statutori dalam melaksanakan tanggungjawab dan fungsinya. Oleh itu, walaupun tuntutan plaintif memohon deklarasi terhadap tindakan pihak berkuasa awam tetapi ia bukan merupakan tuntutan yang substantif di bawah undang-undang awam. Kedudukan kes ini adalah termasuk di bawah pengecualian kepada kaedah umum, yang tidak mewajibkan tindakan diambil melalui A 53 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Lagi pun pihak defendan tidak pernah membangkitkan bantahan mengenai pilihan cara membawa tindakan ini oleh plaintif melalui writ saman sejak mula difailkan lebih kurang empat tahun yang lalu (lihat perenggan 50–51 & 53).

[English summary

The plaintiff was the registered proprietor of a piece of land. The first and second defendants were the state authorities ('SA'). The plaintiff's land condition had been changed from 'tanah pertanian' to 'untuk didirikan bangunan perniagaan'. In the process of changing the condition of land use, part of the plaintiff's land was transferred to the state government as reserve and for the purposes of enlarging the main road. In April 2004, Manjung Municipal Council ('MMC') approved the plaintiff's application to build temporary stalls on the plaintiff's land. The third defendant intended to build 12 units of shophouses on his land which was behind the plaintiff's land. For this purpose the third defendant wanted to create an access road directly from the main road in front of the plaintiff's land to the development site of his shop houses, whilst in the plan approved for it, there was no such access road. Thus, the third defendant in August 2004 applied so that the SA repossessed the plaintiff's land for the purpose of constructing the road as the access road to the third defendant's housing project. The process went through by the second defendant in considering the third defendant's application was by presenting

A the application (for assessing its suitability) to the Special Committee for Land Acquisition ('SCLA') which was established and comprised of the following: Secretary for State ('SUK') as the chairman, The State Director of Land and Minerals ('DLM') as the secretary, the Director of the State Economic Planning Unit ('EPU') as the member, and the Director of Town and Country B Planning ('TCP') as the member. SCLA which was comprised of the four members had agreed and recommended the suitability of the third defendant's proposal by way of circulation via letter dated 19 September 2005. On the recommendation of the second defendant and DLM, the State Executive Council ('Council') approved the third defendant's application based on C s 3(1)(b) of the Land Acquisition Act 1960 ('the Act'). In furtherance to that, the plaintiff commenced this action by a writ of summons to obtain a declaration that the decision of the SA to repossess his land was null and void. The issues that arose for trial were: (i) whether the plaintiff's land was legally repossessed by the SA in accordance to law; (ii) whether the procedure followed D by the SA in considering and approving the third defendant's application complied with the statutory procedure provided in the Act; (iii) whether the court could allow the remedy sought by the plaintiff by the writ of summons action in this case when the decision was made in the context of public law and which involved remedy against action of the public authorities under the E administrative law.

Held, allowing the plaintiff's claim with costs:

(1) The procedure followed by the SA in repossession of the plaintiff's land F did not comply with the mandatory statutory procedure under the provision in Section II of the Act, especially which pertained to consideration, decision and acts undertaken by EPU before recommending to SCLA under s 3A(7) of the Act (see para 18).

G (2) EPU's opinion that the land owner need not be involved in the discussion as the project that will be undertaken by the third defendant on the land was for public purpose was clearly a misconstruction of law and ought not to be accepted by SCLA and more so the Council as it was against the requirement of s 3A(2). This was because it was clear from the facts of the case that the repossession of the plaintiff's land was for public utility H which make it compulsory for the EPU, prior to that, to decide on the appropriateness for the plaintiff to join in the project and not directly make the decision without the need for discussion (see para 32).

I (3) Apart from the failure of the EPU to carry out its statutory function under s 3A(7) of the Act, SCLA which had taken into account EPU's recommendation had also been constructed without sufficient statutory composition according to ss 3C and 3D. This was because SUK as the chairman had not decided and appointed a representative from the government department other than EPU and TCP department as the

member. This clearly showed non-compliance to the requirement of law as provided under s 3C(2)(a)(i)–(v). The presence of conjuctive mark followed by the word 'and' thereafter in s 3C(2)(a)(i)–(iv) carries the meaning that the appointment of members from the government departments apart from two stated earlier (EPU and TCP) was mandatory. The non-compliance of ss 3A, 3C and 3D by EPU and SUK, was a serious non-compliance which involved important procedure which must be complied. This non-compliance caused the decision of the Council to repossess the plaintiff's land to be ultra vires, invalid and unenforceable under the law (see paras 34 & 38).

(4) The decision of the SA to repossess the plaintiff's land for the purpose of public utility was a ground which did not fall within s 3(1)(b) of the Act. The construction of the access road was not for public utility but for the convenience and benefit of the third defendant in its effort to ensure the profit of the development project. The fact available, tilted towards biasness of the SA in assisting the third defendant without considering the interest and rights of the plaintiff (see para 40).

(5) The SA was found to have acted in bad faith and biased in its eagerness to approve the third defendant's application that it had failed to take into account that part of the plaintiff's land before being issued with a new title on 22 December 1999 had already been given to the state government as reserved land for the purpose of enlarging the main road. With repossession of the plaintiff's balance land which in total had been approved for development made the action by the SA unreasonable and unfair and not in line with the requirement of arts 8 and 13(1) of the Federal Constitution (for refusing the plaintiff his right to own and enjoy the development on his land); *Pemungut Hasil Tanah, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang v Ong Gaik Kee* [1983] 2 MLJ 35 (see paras 43–44).

(6) The plaintiff's claim was not totally based on the principles of public law, instead it was based more on the plaintiff's rights in law as an individual as stated in the Act which was in nature of personal rights with regards to the land law which indeed involved public authorities which was compelled to comply with the statutory procedure in carrying out its duty and function. Therefore, although the plaintiff's claim was seeking the declaration against the acts of the public authorities but it was not a substantive claim under the public law. The position of this case was included under the exception to the general rules, which did not compel an action taken under O 53 of the Rules of the High Court 1980. Moreover, the defendants had never raised any objection as to the choice of how this action taken by the plaintiff through the writ of summons since it had first been filed more than four years ago (see paras 50–51 & 53).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai permohonan untuk membatalkan pengambilalihan, lihat 8(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2011 Reissue) perenggan 2062.

Kes-kes yang dirujuk

Ahmad Jefri bin Mohd Jahri @ Md Johari v Pengarah Kebudayaan & Kesenian Johor & Ors [2010] 3 MLJ 145, MP (diikut)

Honan Plantations Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Johor & Anor and another appeal [1998] 2 MLJ 498, MR (dirujuk)

O'Reilly v Mackman [1982] 3 All ER 1124, HL (dirujuk)

Pemungut Hasil Tanah, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang v Ong Gaik Kee [1983] 2 MLJ 35, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 2, 3(1)(b), 3 (4), (6), 3A, 3A(1)(a), (b), (c), (d), (2), (3), (4), (5), (6), (7), 3C, 3C(2)(a)(i), (ii), (iii), (iv), (v), 3D, 8, 8(3)

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 53

Perlembagaan Persekutuan perkara 8, 13(1)

(Nga Hock Cheh & Co) bagi pihak plaintif.

(Loong & Associates) bagi pihak defendan pertama dan kedua.

Mohd Hamzah bin Ismail (Penolong Penasihat Undang-Undang) bagi pihak defendan ketiga.

Hassan Ab Rahman PK:

FAKTA KES

[1] Plaintif adalah pemilik berdaftar sebidang tanah yang didaftarkan sebagai HS(D)15332 PT 16225 Lot 9844 Mukim Pengkalan Baharu, Daerah Manjung Perak ('tanah plaintif'). Defendan pertama dan defendan kedua adalah sebagai pihak-pihak berkuasa negeri ('PBN'). Manakala defendan ketiga adalah sebuah syarikat yang diperbadankan dan merupakan pemilik berdaftar tanah Lot 371 yang terletak bersebelahan dengan tanah plaintif.

[2] Suratan hak milik tanah plaintif (yang dikeluarkan pada 22 Disember 1999) menunjukkan bahawa syarat nyata penggunaan tanah adalah 'untuk didirikan bangunan perniagaan'. Sebelum itu, tanah plaintif adalah 'tanah pertanian' yang dikenali sebagai Lot 1415 yang telah terlibat dalam satu penukaran syarat penggunaan bersama-sama dengan tanah-tanah yang bersebelahan dengannya iaitu Lot-lot 1416–1417 dan 370. Dalam proses penukaran syarat penggunaan tanah-tanah tersebut, sebahagian dari tanah plaintif Lot 1415 diserahkan kepada kerajaan negeri sebagai tanah rezab untuk

tujuan pembesaran jalan utama dan yang selebihnya adalah tanah plaintif yang menjadi pertikaian dalam kes ini (Lot 9844). Kedudukan tanah plaintif ini (sebelah kirinya) adalah menghadap jalan utama.

[3] Pada bulan April 2004 Majlis Perbandaran Manjung ('MPM') telah meluluskan permohonan plaintif untuk membina gerai-gerai sementara di atas tanah ini. Defendan ketiga pula menjalankan satu projek pembangunan untuk mendirikan 12 unit rumah kedai di atas tanahnya (Lot 371) yang terletak di bahagian belakang tanah plaintif. Oleh itu defendan ingin mewujudkan suatu jalan akses secara terus dari jalan utama di hadapan tanah plaintif ke tapak pembangunan rumah-rumah kedainya itu, sedangkan dalam pelan yang diluluskan untuknya tidak terdapat jalan akses seperti itu.

[4] Bagi tujuan tersebut defendan ketiga pada bulan Ogos 2004 telah memohon dari defendan kedua dan mencadangkan supaya PBN mengambil balik tanah plaintif bagi tujuan membina jalan sebagai laluan keluar masuk ke projek perumahan di Lot 371 nya itu.

[5] Proses yang dilalui oleh defendan kedua dalam menimbangkan permohonan defendan ketiga ini ialah dengan mengemukakan permohonan tersebut (untuk dinilai kesesuaiannya) kepada Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah ('JKPT') yang ditubuhkan dan yang terdiri dari yang berikut:

(a) Setiausaha Kerajaan Negeri ('SUK') selaku pengerusi;

(b) Pengarah Tanah dan Galian Negeri ('PTG') selaku setiausaha;

(c) Pengarah Unit Perancang Ekonomi Negeri ('UPEN') sebagai ahli; dan

(d) Pengarah Perancang Bandar dan Desa ('PBD') juga sebagai ahli.

[6] JKPT yang terdiri dari empat anggota tersebut telah bersetuju dan memperakukan kesesuaian cadangan defendan ketiga secara edaran melalui surat bertarikh 19 September 2005. Perakuan ini dibuat setelah mengambil kira perakuan UPEN yang mengesyorkan pengambilan balik keseluruhan tanah plaintif seluas lebih kurang 0.13 hektar (0.33 ekar) itu yang kononnya mengikut s 3(1)(b) Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486)('Akta').

[7] Dalam perakuannya kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri ('Majlis'), PTG melalui kertas cadangan yang dikemukakan kepada Majlis menjelaskan bahawa pengambilan tanah plaintif adalah sesuai dan amat perlu untuk kemudahan laluan keluar masuk bagi penduduk di kawasan skim perumahan dan rumah kedai (dalam Lot 371). Defendan kedua dan PTG mengesyorkan supaya Majlis meluluskan permohonan defendan ketiga itu. Setelah menimbangkan kertas pengesyoran tersebut, Majlis telah meluluskan

A pengambilan balik tanah plaintif untuk tujuan 'simpanan jalan Mukim Pengkalan Baharu Daerah Manjung' berdasarkan s 3(1)(b) (Akta).

[8] Pada 8 Febuari 2006 Menteri Besar Perak meluluskan pengambilan balik tanah plaintif dan mengisytiharkannya dalam Warta Kerajaan Negeri Perak B (Bilangan 826 keluaran 22 Jun 2006) mengikut s 8 Akta. Kelulusan tersebut mensyaratkan defendan ketiga membayar kepada plaintif pampasan. Lalu defendan ketiga mendepositkan sejumlah RM274,600 di Mahkamah Tinggi untuk tujuan tersebut.

C **[9]** Plaintif, kerana tidak berpuas hati dengan keputusan PBN tersebut, telah mengambil tindakan ini melalui writ saman pada 12 Januari 2007 (yang seterusnya dipinda pada 7 Mac 2007). Antara tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan (yang relevan semasa perbicaraan) ialah untuk mendapatkan satu deklarasi bahawa keputusan PBN untuk mengambil balik D tanahnya adalah terbatal dan tidak sah dan pengedorsan cadangan pengambilan balik tanah pada suratan hak milik tanahnya dibatalkan dengan segera atau dalam tempoh 14 hari dari tarikh perintah.

E **[10]** Alasan-alasan tuntutan plaintif secara ringkasnya ialah PBN, dalam menimbang untuk meluluskan permohonan defendan ketiga telah tersalah tafsir mengenai kuasa statutorinya apabila menyatakan pengambilan balik tanah plaintif dibuat di bawah s 3(1)(b) (Akta) tanpa mengambil kira fakta bahawa sebelum itu MPM telah meluluskan permohonannya untuk membina F 16 gerai-gerai sementara atas tanahnya. Plaintif mendakwa bahawa kelulusan MPM tersebut adalah satu kelulusan pembangunan (*development approval*) mengikut maksud s 2 Akta yang harus dipertimbangkan mengikut s 3A(2).

[11] Plaintif dengan itu seterusnya mendakwa bahawa PBN mengambil G balik tanahnya bukan bertujuan untuk mengadakan kemudahan awam (*public utility*), tetapi sebaliknya untuk faedah dan untuk memberi kemudahan kepada projek defendan ketiga di Lot 371 nya dan dengan itu telah bersikap berat sebelah hingga mengabaikan haknya untuk turut mendapatkan keuntungan atas pembangunan tanahnya dan dengan itu PBN hanya H mengambil kira kepentingan defendan ketiga sahaja dan mengabaikan kepentingannya atas tanah tersebut.

[12] Plaintif mendakwa keputusan PBN seperti itu, adalah berunsur mala fide dan telah bertindak ultra vires dan dengan itu keputusan itu terbatal dan I tidak boleh dikuatkuasakan mengikut undang-undang.

ISU-ISU

[13] Di peringkat perbicaraan, pihak-pihak bersetuju untuk tidak

memanggil saksi memberi keterangan membuktikan fakta kerana kandungan Lampiran 68 (ikatan D) yang mengandungi surat dari Pejabat PTG, kertas mesyuarat kerajaan (yang menjadi asas keputusan PBN mengambil alih tanah plaintif) dan Warta Kerajaan Negeri No 826 bertarikh 22 Jun 2006 telah dijadikan dokumen yang dipersetujui.

[14] Dengan itu, mahkamah merumuskan fakta (seperti di perenggan A di atas) dari dokumen-dokumen tersebut dan juga fakta-fakta yang dipersetujui di Lampiran 77 (ikatan E).

[15] Isu utama yang dipersetujui di hadapan mahkamah semasa perbicaraan hanyalah isu undang-undang iaitu:

> Sama ada tanah plaintif telah diambil balik secara sah oleh PBN mengikut undang-undang.

[16] Berdasarkan pliding dan hujahan kesemua pihak, mahkamah mengenal pasti bahawa terdapat 'sub issues' yang perlu mahkamah putuskan iaitu seperti berikut:

(a) sama ada prosedur yang diikuti oleh PBN dalam menimbangkan dan meluluskan permohonan defendan ketiga mematuhi prosedur statutori yang diperuntukkan dalam Akta;

(b) sekiranya dapatan dalam isu (a) dicapai, apakah implikasinya ke atas keputusan PBN tersebut dari segi undang-undang; dan

(c) sekiranya, didapati keputusan PBN itu batal atas apa-apa sebab bolehkah mahkamah membenarkan remedi yang dipohon oleh plaintif melalui tindakan writ samannya dalam kes ini sedangkan keputusan tersebut dibuat dalam konteks *public law* dan yang melibatkan remedi terhadap tindakan pihak berkuasa awam di bawah undang-undang pentadbiran.

DAPATAN DAN KEPUTUSAN MAHKAMAH

[17] Berdasarkan fakta yang terbukti dan peruntukan undang-undang yang relevan, mahkamah mencapai dapatan seperti berikut:

(i) Dapatan pertama (isu (a))

[18] Prosedur yang diikuti oleh PBN dalam mengambil balik tanah plaintif adalah yang tidak mematuhi prosedur statutori mandatori di bawah peruntukan-peruntukan di Bahagian II Akta 486, khususnya yang menyentuh

pertimbangan, penentuan dan tindakan yang mesti dibuat oleh UPEN sebelum membuat pengesyoran kepada JKTP di bawah s 3A(7) Akta.

[19] Dalam konteks ini, berdasarkan fakta, mahkamah mendapati bahawa permohonan defendan ketiga adalah dibuat berdasarkan s 3(1)(b) (Akta) dibaca bersama ss 2 dan 3A(2) iaitu untuk PBN mengambil balik tanah untuk membuat jalan bagi tujuan *public utility* atas tanah yang telah diberikan kelulusan pembangunan (*development approval*).

[20] Fakta menunjukkan bahawa defendan ketiga sebagai sebuah syarikat yang diperbadankan telah memohon dari PBN (defendan kedua) dengan mencadangkan supaya mengambil balik tanah plaintif untuk faedah laluan bakal penghuni 12 premis-premis kedai yang dibinanya di belakang tanah plaintif bagi tujuan akses mudah mereka ke jalan utama yang semasa ini terletak di hadapan tanah plaintif. Defendan ketiga membuat permohonan sedemikian mungkin kerana menganggap bakal penghuni tersebut adalah termasuk dalam maksud 'any class of the public' di bawah sub-s 3(1)(b) Akta.

[21] Dengan itu, mengikut skim peruntukan Bahagian II Akta, s 3(4) menghendaki pentadbir tanah mengemukakan permohonan tersebut kepada UPEN untuk pertimbangan (yang wajib dibuatnya) mengikut sub-s 3A(1)(a)–(d) yang berbunyi:

> (1) The State Economic Planning Unit, or the Committee for the Federal Territory of Kuala Lumpur, as the case may be, shall consider the application referred to in section 3(4) on the following aspects:
>
> (a) public interest;
>
> (b) the capacity and capability of the applicant to carry out the purpose for which the land is to be acquired;
>
> (c) the feasibility of the project; and
>
> (d) the development approval granted to the registered proprietor.

[22] Dari fakta kes, mahkamah mendapati bahawa semasa permohonan defendan ketiga dibuat dan diproses oleh PBN, plaintif telah pun diberikan kelulusan oleh MPM (sejak 22 April 2004) untuk membina gerai-gerai sementara di atas tanahnya (tanah yang dicadangkan oleh defendan ketiga untuk diambil balik) berdasarkan pelan MPM bertarikh 6 September 2003.

[23] Mahkamah mendapati bahawa kelulusan MPM ini adalah merupakan suatu kelulusan pembangunan (*development approval*) mengikut tafsirannya di bawah s 2 Akta. Ini menuntut UPEN menentukan sama ada perlu dan wajar, berdasarkan keadaan yang wujud semasa itu, untuk plaintif sebagai tuan punya berdaftar tanah yang hendak diambil balik itu turut serta dalam projek

membina jalan tersebut (yang dikatakan bagi tujuan *public utility*) mengikut kehendak sub-s 3A(2) Akta 486 yang berbunyi:

> (2) Where there is a development approval granted in respect of any land and the acquisition is for the purpose of public utility, the State Economic Planning Unit or the Committee for the Federal Territory of Kuala Lumpur, as the case may be, shall determine whether it is appropriate in the circumstances for the registered proprietor to participate in the project for which the land is intended to be acquired.

[24] Setelah penentuan (*determination*) dibuat mengikut kehendak s 3A(2), maka sub-s 3A(3) menghendaki UPEN sekiranya berpuas hati bahawa adalah patut dan wajar plaintif turut serta dalam projek itu, mengarahkan defendan ketiga supaya berunding dengan plaintif dalam tempoh tertentu dengan terma-terma dan syarat-syarat tertentu yang sesuai, mengenai bentuk kerjasama dan pengurusan komersial (*commercial arrangement*) berkaitan projek itu yang termasuk, tetapi tidak terhad kepada penyertaan ekuiti (*including, but not limited to, equity participation*).

[25] Mahkamah, dalam mencari dapatan fakta berhubung dengan pelaksanaan kewajipan oleh UPEN ini, telah meneliti kandungan kertas mesyuarat dalam Lampiran 68 (ikatan 'D') dan mendapati kenyataan di para 3.3 ms 7 adalah relevan.

[26] Perenggan 3.3 ini adalah merupakan laporan penilaian dan perakuan dari UPEN yang dimasukkan dalam kertas pengesyoran oleh PTG kepada Majlis untuk diputuskan.

[27] Perenggan 3.3 ini berbunyi seperti berikut:

> Proses perundingan antara tuan tanah dan Ng Aun Say & Sons Realty Sdn. Bhd. adalah tidak perlu kerana projek yang akan dilaksanakan adalah bagi tujuan awam dan tidak sesuai untuk tuan tanah melibatkan diri.

[28] Dari kenyataan tersebut, mahkamah mendapati bahawa UPEN jelas telah salah tafsir peruntukan s 3A dan tidak menjalankan tanggungjawab statutorinya dalam mematuhi kehendak sub-s 3A(2) dan (3) Akta untuk menentukan sama ada wajar plaintif sebagai tuan punya berdaftar tanah yang hendak diambil balik itu turut serta dalam projek membuat jalan akses tersebut apabila pengambilan tanah yang hendak dibuat itu untuk tujuan *public utility*.

[29] Sebelum mencapai dapatan ini, mahkamah meminta peguam pihak-pihak berhujah mengenai maksud 'participation in the project' dan 'equity participation' mengikut sub-s 3A(3) apabila membaca perenggan 2.1.3. ms 5 ikatan 'D' yang menyebut mengenai perundingan untuk pembelian

tanah antara defendan ketiga dengan plaintif bagi menentukan sama ada perundingan tersebut termasuk di bawah maksud 'negotiation' dalam sub-s 3A(3).

[30] Perenggan 2.1.3. berbunyi seperti berikut:

> Pemohon telah berunding dengan tuan tanah lot 9844 (PT 16225) untuk membeli tanah tersebut untuk dijadikan simpanan jalan, tetapi tuan tanah tidak bersetuju untuk menjualnya malah menawarkan harga yang tidak munasabah. Salah satu cara untuk menyelesaikan masalah tersebut adalah melalui pengambilan balik tanah di bawah Seksyen 3(1)(b) Akta pengambilan Tanah 1960.

[31] Tetapi, oleh kerana peguam kesemua pihak, gagal mengemukakan hujahan mengikut maksud mahkamah maka mahkamah mencapai dapatan sendiri bahawa perundingan untuk membeli tanah seperti yang dinyatakan di perenggan 2.1.3. bukanlah perundingan untuk tujuan 'participation in the project' mengikut maksud peruntukan s 3A(2) dan (3) Akta. Lagi pun adalah didapati janggal apabila perundingan diadakan sedangkan UPEN sudah memutuskan bahawa perundingan antara defendan ketiga dengan plaintif tidak perlu.

[32] Mahkamah mendapati bahawa 'pendapat' UPEN bahawa tuan tanah tidak perlu dilibatkan dalam perundingan kerana projek yang akan dilaksanakan oleh defendan ketiga atas tanah itu untuk tujuan awam adalah suatu salah tafsiran undang-undang yang jelas dan tidak patut diterima oleh JKTP dan lebih-lebih lagi Majlis kerana bertentangan dengan kehendak s 3A(2). Ini adalah kerana jelas dari fakta kes bahawa pengambilan balik tanah plaintif adalah untuk *public utility* yang mewajibkan UPEN terlebih dahulu menentukan kewajarannya untuk plaintif turut serta dalam projek, bukan terus membuat keputusan tidak perlu dirundingi.

[33] Selain dari kenyataan UPEN tersebut, kandungan kertas mesyuarat tidak langsung menunjukkan yang kehendak s 3A(2)–(6) telah dipatuhi oleh UPEN.

[34] Selain dari kegagalan UPEN menjalankan fungsi statutorinya di bawah s 3A(2) Akta, mahkamah juga mendapati JKTP yang dikatakan telah mengambil kira perakuan UPEN telah ditubuhkan tanpa cukup komposisi statutorinya mengikut s 3C dan 3D. Ini adalah kerana fakta dalam kes ini menunjukkan bahawa SUK selaku pengerusi telah tidak menentukan dan melantik wakil dari jabatan kerajaan selain dari UPEN dan Jabatan PBD sebagai ahli. Ini jelas menunjukkan ketidakpatuhan kepada kehendak undang-undang yang diperuntukkan di bawah s 3C(2)(a)(i)–(v) yang berbunyi:

(2) The Committee shall:

(a) in the case of a state, consist of the following members;

(i) the State Secretary, as Chairman;

(ii) the State Director of Lands and mines, as Secretary;

(iii) the Director of the state Economic Planning Unit or his representative;

(iv) the State Director of Town and Country Planning or his representative; and

(v) representative of other related Government departments or agencies as may be determined by the Chairman.

[35] Dalam mentafsir peruntukan ini mahkamah bersetuju sepenuhnya dengan hujahan peguam plaintif bahawa adanya tanda *conjunctive* ';' diikuti dengan kata penghubung 'and' selepasnya pada sub-s 3C(2)(a)(iv) ini membawa maksud bahawa pelantikan ahli dari wakil jabatan kerajaan selain dari yang dua yang disebut sebelumnya (UPEN dan PBD) adalah mandatori.

[36] Mahkamah amat tidak bersetuju dengan peguam-peguam defendan pertama, kedua dan ketiga yang bijaksana yang menghujahkan bahawa pelantikan ahli dari jabatan lain hanya merupakan pilihan atau *option* SUK/pengerusi sahaja kerana adanya frasa 'as may be determined by the chairman'.

[37] Ini adalah kerana mahkamah mendapati penggubal telah menyusun ayat menggunakan bahasa yang cukup jelas dan mudah untuk difahami maksudnya. Seseorang peguam tidak sepatutnya terkeliru dalam mentafsirkan ayat yang dengan jelas membawa maksudnya itu. Ayat tersebut jelas membawa maksud pewakilan dari jabatan kerajaan selain dari UPEN dan Jabatan PBD adalah mandatori. Hanya persoalan jabatan kerajaan yang mana sesuai dipilih, terletak pada budi bicara dan pilihan pengerusi/SUK.

(ii) Dapatan kedua (atas isu (b))

[38] Dengan itu, didapati bahawa ketidakpatuhan kepada s 3A, 3C dan 3D oleh UPEN dan SUK, yang ternyata dari kenyataan dalam kertas mesyuarat dalam ikatan dokumen 'D' (yang menjadi asas pertimbangan Majlis dalam membuat keputusan) adalah suatu ketidakpatuhan yang serius yang melibatkan prosedur penting yang mesti diikuti yang telah ditentukan oleh badan perundangan bagi menjamin keputusan yang munasabah dan adil dibuat oleh Majlis. Ketidakpatuhan ini menyebabkan keputusan Majlis untuk mengambil balik tanah plaintif adalah ultra vires, tidak sah dan tidak boleh berkuat kuasa mengikut undang-undang.

[39] Justeru, mahkamah mendapati bahawa keputusan Majlis meluluskan permohonan defendan ketiga untuk mengambil balik keseluruhan tanah plaintif adalah berdasarkan penilaian dan pengesyoran UPEN yang telah tersalah tafsir undang-undang dan pengesyoran JKTP yang tidak sah penubuhannya di sisi undang-undang. Pandangan dan pengesyoran yang dibuat oleh ahli JKTP yang tidak cukup komposisi atas salah tafsir undang-undang yang menonjol dan nyata di pihak UPEN telah menjadikan keputusan PBN sebagai ultra vires, batal serta tidak boleh dikuat kuasakan.

[40] Berdasarkan fakta kes, mahkamah mendapati ada benarnya dakwaan plaintif bahawa alasan keputusan PBN mengambil balik tanah plaintif untuk tujuan *public utility* adalah sekadar alasan yang tidak menepati maksud s 3(1)(b) Akta. Atas imbangan kebarangkalian, adalah didapati pembinaan jalan akses tersebut bukan untuk *public utility* tetapi untuk kemudahan dan faedah defendan ketiga dalam usaha untuk menjamin keuntungan projek pembangunannya. Fakta-fakta yang ada, cenderung menunjukkan sikap *bias* (berat sebelah) PBN dalam membantu defendan ketiga tanpa mengambil kira kepentingan dan hak plaintif apabila terdapat fakta-fakta seperti berikut:

(a) keghairahan PTG membuat syor bagi membantu memastikan kelulusan permohonan defendan ketiga yang dapat disiratkan dari kenyataan pada perenggan 2.1.3 kertas mesyuarat di ms 5 ikatan 'D' seperti yang berikut:

> … tetapi tuan tanah tidak bersetuju untuk menjualnya malah telah menawarkan harga yang tidak munasabah. Salah satu cara untuk menyelesaikan masalah tersebut adalah melalui pengambilan balik tanah di bawah seksyen 3(1)(b) Akta Pengambilan Tanah 1960.

(b) kenyataan dalam kertas mesyuarat di perenggan 2.1.2. pula didapati seperti berikut:

> Di dalam skim pembangunan ini, terdapat 12 buah unit rumah kedai yang dicadangkan tetapi tidak mempunyai laluan keluar masuk (akses) dan memerlukan jalan susur berlebar seluas 50'.

(c) kenyataan mengenai penilaian dan perakuan UPEN pada perenggan 3.3 (yang dipetik sebelum ini) adalah secara langsung menafikan hak plaintif untuk dipertimbangkan sama ada wajar turut serta dalam projek pembangunan yang melibatkan tanahnya dan seterusnya hak untuk dirundingi, sedangkan hak untuk dirundingi tersebut diwajibkan oleh undang-undang ke atas UPEN untuk diberikan kepada plaintif di bawah s 3A(2)–(3) Akta. Ini juga menunjukkan sikap bias dalam keghairahan UPEN sendiri menyokong permohonan defendan ketiga bagi menjamin kelulusan mudah oleh Majlis; dan

(d) PBN, dalam menyatakan alasan keputusan pihaknya mengambil balik tanah plaintif atas tujuan *public utility*, adalah sekadar memberi alasan

untuk mewajarkan kelulusan oleh Majlis tanpa disokong dengan fakta yang benar dan pertimbang telitian yang munasabah.

[41] Dengan adanya ketidakpatuhan dan salah faham undang-undang yang serius tentang fungsi dan kuasa agensi-agensi PBN dalam menyokong permohonan defendan ketiga dalam kes yang melibatkan 'development approval' seperti ini, mahkamah berpendapat sepatutnya PBN tidak boleh menimbangkan permohonan itu dan pentadbir tanah (defendan kedua) wajar menolak permohonan tersebut tanpa membuat sebarang pengesyoran.

[42] Ini berdasarkan peruntukan yang jelas di bawah s 3(6) Akta yang berbunyi:

> (6) where in respect of any land applied for under sub-section (2) there is a development approval granted to the registered proprietor and the acquisation is not for the purpose of public utility, the state Authourity shall not consider the application and in every such case the Land Administration shall reject the application.

[43] PBN didapati telah berniat tidak jujur (*acted in bad faith*) dan dalam keghairahan untuk meluluskan permohonan defendan ketiga hingga gagal mengambil kira bahawa sebahagian dari tanah plaintif sebelum dikeluarkan hak milik baru pada 22 Disember 1999 telah pun diserahkan kepada kerajaan negeri sebagai tanah rezab untuk tujuan pembesaran jalan utama. Dengan pengambilan balik tanah plaintif yang berbaki ini keseluruhannya yang telah diberikan kelulusan pembangunan telah menjadikan tindakan PBN tidak munasabah dan tidak saksama serta tidak selaras dengan kehendak perkara 8 dan 13(1) Perlembagaan Persekutuan (kerana menafikan hak plaintif untuk memiliki dan menikmati pembangunan atas tanahnya) jika dibandingkan dengan keperihatinan PBN terhadap keperluan defendan ketiga untuk mendapatkan hak akses ke tapak projeknya.

[44] Dalam konteks ini, mahkamah mengambil panduan dari nas dalam kes Mahkamah Persekutuan *Pemungut Hasil Tanah, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang v Ong Gaik Kee* [1983] 2 MLJ 35 di mana Salleh Abbas (CJ) Malaya (beliau semasa itu) menyatakan pada ms 53 baris H–I seperti berikut:

> Every exercise of statutory power must not only be in conformity with the express words of the Statute but above all must also comply with certain implied legal requirements. The court has always viewed its exercise as an abuse and therefore treats it as illegal where the exercise is done for an inadmissible purpose or on irrelevant grounds or without regard to relevant considerations or with gross unreasonableness.

[45] Fakta kes ini merupakan suatu pengecualian kepada maksud s 8(3)

Akta. Mahkamah berpandangan bahawa peruntukan s 8(3) yang memperuntukkan bahawa suatu pengisytiharan mengenai tanah berjadual yang diperlukan untuk tujuan tertentu sebagai keterangan konklusif dan tidak boleh dicabar adalah tidak terpakai dalam fakta kes ini.

[46] Mahkamah mengambil panduan dari nas dalam kes Mahkamah Rayuan *Honan Plantations Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Johor* [1998] 2 MLJ 498 di mana Gopal Sri Ram (hakim Mahkamah Rayuan semasa itu) menyatakan di ms 502 kes tersebut seperti berikut:

> … An acquisition made under the provision of the Act cannot be challenged unless a plaintiff establishes that the acquiring authority had misconstrued its powers or had acted in bad faith or with gross unreasonableness.

[47] Oleh itu, didapati bahawa fakta dalam kes kita ini tepat termasuk di bawah pengecualian kepada s 8(3) Akta kerana didapati PBN yang berkuasa mengambil balik tanah telah tersilap tafsir undang-undang tentang kuasanya dan telah bertindak membuat keputusan *in bad faith* dan secara tidak munasabah (*acquiring authority had misconstrued its powers, had acted in bad faith and with gross unreasonableness*).

(iii) Dapatan ketiga (atas isu (c))

[48] Setelah mendapati bahawa keputusan PBN adalah batal kerana tidak mematuhi prosedur statutori mandatori di bawah Akta, mahkamah meneliti nas dari kes Mahkamah Persekutuan *Ahmad Jefri bin Mohd Jahri @ Md Johari v Pengarah Kebudayaan & Kesenian Johor & Ors* [2010] 3 MLJ 145 yang menerima pakai panduan Lord Diplock dalam kes *O'Reilly v Mackman* [1982] 3 All ER 1124 bagi menentukan sama ada wajar remedi yang dituntut plaintif melalui writ saman dalam kes ini dibenarkan sedangkan remedi-remedi yang dipohon melibatkan remedi terhadap pihak berkuasa awam.

[49] Hasil penelitian mahkamah didapati bahawa tuntutan plaintif ini bukanlah berasaskan sepenuhnya pada prinsip undang-undang awam, sebaliknya ia lebih berasaskan pada hak-hak plaintif dari segi undang-undang sebagai individu sebagaimana yang digariskan dalam statut (Akta 486) yang bersifat hak persendirian berkaitan dengan undang-undang tanah yang sudah tentu melibatkan kuasa pihak berkuasa awam yang diwajibkan mematuhi prosedur statutori dalam melaksanakan tanggungjawab dan fungsinya.

[50] Oleh itu saya mendapati bahawa walaupun tuntutan plaintif memohon deklarasi terhadap tindakan pihak berkuasa awam tetapi ia bukan merupakan

tuntutan yang substantif di bawah undang-undang awam. Ciri dan asas utama tuntutan plaintif melalui writ saman ini adalah berasaskan hak-haknya di bawah undang-undang persendirian.

[51] Dalam menentukan sama ada wajar mahkamah membenarkan remedi perisytiharan ini tanpa melalui semakan kehakiman di bawah A 53 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT 1980'), mahkamah merasakan panduan dan pemerhatian oleh YA James Fong (hakim Mahkamah Persekutuan) dalam kes *Ahmad Jefri* semasa mengulas keputusan dalam kes *O'Reilly v Mackman* (di ms 172 baris B–E perenggan 60) adalah tepat dan wajar diikuti iaitu:

> … O 53 of the RHC set out a specific procedure for an aggrieved party seeking relief, including declaration, … it is our view that when such an explicit procedure is created to cater for this purpose, then as a general rule all such application for such relief must commence according to what is set down in O 53 of the RHC otherwise it would be liable to be struck off for abusing the process of the court …
>
> However, like all general rule, there are exceptions. This again was recognised by Lord Diplock in *O'Reilly v Mackman* where he referred to 'particularly where the invalidity of the decision arises as a collateral issue in a claim for infringment of a right of the Plaintiff arising under private law or where none of the parties objects to the adoption of the procedure by writ, or originating summons'.

[52] Di perenggan 61 (baris I pada mukasurat yang sama), dinyatakan bahawa:

> … But if the matter is under private law, though concerning a public authority, the mode to commence such action under O 53 of the RHC is not suitable.

[53] Berdasarkan petikan di atas mahkamah mendapati bahawa kedudukan kes ini adalah termasuk di bawah pengecualian kepada kaedah umum, yang tidak mewajibkan tindakan diambil melalui A 53 KMT 1980. Lagi pun pihak defendan tidak pernah membangkitkan bantahan mengenai pilihan cara membawa tindakan ini oleh plaintif melalui writ saman sejak mula difailkan lebih kurang empat tahun yang lalu.

[54] Dengan itu adalah wajar remedi deklarasi yang dituntut oleh plaintif dalam tindakan ini dibenarkan.

KESIMPULAN

[55] Berdasarkan alasan-alasan di atas, mahkamah membenarkan tuntutan plaintif mengisytiharkan bahawa keputusan PBN mengambil balik tanah plaintif adalah terbatal dan tidak sah dan pengendorsan cadangan

pengambilan tanah tersebut pada suratan hak milik tanah plaintif dibatalkan dan satu ganti rugi dibenarkan (yang akan ditaksirkan oleh pendaftar) dan juga kos untuk tindakan ini (yang juga hendaklah ditaksirkan/disetujui).

Tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos.

Dilaporkan oleh Kanesh Sundrum